SCAN OK

72/4946 | पावती | Original/Duplicate
Wednesday,April 05 ,2023 | | नोंदणी क्रं. :39म
2:33 PM | | Regn.:39M

पावती क्रं.: 5457 दिनांक: 05/04/2023

गावाचे नाव: गं.भा.पाथर्ली
दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: **कलन3-4946-2023**
दस्तऐवजाचा प्रकार : **विकसनकरारनामा**
सादर करणाऱ्याचे नाव: **मेसर्स अशोकाज एम्पायर तर्फे भागीदार आदर्श अशोक सिंग**

नोंदणी फी	रु. 30000.00
दस्त हाताळणी फी	रु. 1400.00
पृष्ठांची संख्या: 70	
एकूण:	रु. 31400.00

आपणास मूळ दस्त ,थंबनेल प्रिंट,सूची-२ अंदाजे
2:46 PM ह्या वेळेस मिळेल.

Joint Sub Registrar Kalyan 3
सह.दुय्यम निबंधक वर्ग २ कल्याण क्र.३

बाजार मुल्य: रु.39764000 /-
मोबदला रु.41313500/-
भरलेले मुद्रांक शुल्क : रु. 2065700/-

1) देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.1400/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 0504202308875 दिनांक: 05/04/2023
बँकेचे नाव व पत्ता:
2) देयकाचा प्रकार: eChallan रक्कम: रु.30000/-
डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: MH000156271202324E दिनांक: 05/04/2023
बँकेचे नाव व पत्ता:

मुळ दस्तऐवज परत मिळाला.
पक्षकाराची सही

लिपीक
सह. दुय्यम निबंधक कल्याण-३.

Other Receipt

72/4946

Tuesday,11 April 2023 5:03 PM

इतर पावती

Original/Duplicate

नोंदणी क्रं. :39म

Regn.:39M

पावती क्रं.: 5925 दिनांक: 11/04/2023

गावाचे नाव: -गं.भा.पाथर्ली

दस्तऐवजाचा अनुक्रमांक: कलन3-4946-2023

दस्तऐवजाचा प्रकार : विकसनकरारनामा

सादर करणाऱ्याचे नाव: मेसर्स अशोकाज एम्पायर तर्फे भागीदार आदर्श अशोक सिंग

वर्णन

दस्त हाताळणी फी	रु. 100.00
पृष्ठांची संख्या: 5	
एकूण:	रु. 100.00

Joint Sub Registrar Kalyan 3

1); देयकाचा प्रकार: DHC रक्कम: रु.100/-

डीडी/धनादेश/पे ऑर्डर क्रमांक: 1104202312607 दिनांक: 11/04/2023

बँकेचे नाव व पत्ता:

Department of Stamp & Registration, Maharashtra			
Receipt of Document Handling Charges			
PRN	0504202308875	**Date**	05/04/2023
Received from SRO Kalyan, Mobile number 8424951555, an amount of Rs.1400/-, towards Document Handling Charges for the Document to be registered(iSARITA) in the Sub Registrar office Joint S.R.Kalyan 3 of the District Thane.			
Payment Details			
Bank Name	SBIN	**Date**	05/04/2023
Bank CIN	10004152023040508278	**REF No.**	309544434708
This is computer generated receipt, hence no signature is required.			

कल्याण - ३

दस्त क्र. ७८४६ / २०२३

९ / ७५

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN ... Thane

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH000156271202324E	BARCODE		Date	04/04/2023-19:31:12	Form ID	25.1

Department Inspector General Of Registration		**Payer Details**	
Type of Payment Stamp Duty Registration Fee		**TAX ID / TAN (If Any)**	
		PAN No.(If Applicable)	ABZFA0224A
Office Name KLN3_KALYAN NO 3 JOINT SUB REGISTRA		**Full Name**	Ashokas Empire
Location THANE			
Year 2023-2024 One Time		**Flat/Block No.**	Development Agreement S. No. 43, Hissa No. 4 A,
Account Head Details	**Amount In Rs.**	**Premises/Building**	CTS No. 10029,
0030063301 Registration Fee	30000.00	**Road/Street**	Nav Rohini CHS Ltd., Tilak Vidya Mandir Road, Village G. B. Patharli
		Area/Locality	Dombivli (East)
		Town/City/District	
		PIN	4 2 1 2 0 1
		Remarks (If Any)	
		PAN2=AACAN8063D~SecondPartyName=Nav Rohini CHS Ltd~	
		Amount In	Thirty Thousand Rupees Only
Total	30,000.00	**Words**	
Payment Details IDBI BANK		**FOR USE IN RECEIVING BANK**	
Cheque-DD Details		Bank CIN Ref. No.	69103332023040416946 2809553824
Cheque/DD No.		Bank Date RBI Date	04/04/2023-19:32:13 Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch	IDBI BANK
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll

Stamp: क.ल.न – ३ / दस्त क्र. २०४६ / २०२३ / २ / ५०

Stamp: THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN-3 Dist Thane

Department ID : Mobile No. : 8424951555

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलन केवल दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागु आहे . नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागु नाही .

वंदना यशवंत ओक Jayanti Dasgupta Rochrekar A.S. Pandit S.V. Mulat Harshal शीला सिंह

Print Date 04-04-2023 07:32:24

CHALLAN
MTR Form Number-6

GRN	MH017955606202223E	BARCODE		Date	30/03/2023-17:01:55	Form ID

Department	Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
Type of Payment	Non-Judicial Stamps Duty on doc Voluntarily brought for Adjud IGR RoM	TAX ID / TAN (If Any)	
		PAN No.(If Applicable)	ABZFA0224A
Office Name	THD1_JT DIST REGISTRAR THANE URBAN	Full Name	Ashokas Empire
Location	THANE		
Year	2022-2023 One Time	Flat/Block No.	City Survey No. 10029

Account Head Details	Amount In Rs.		
		Premises/Building	
0030051701 Amount of Tax	2065700.00	Road/Street	Village G B Patharli
		Area/Locality	Dombivli East
		Town/City/District	
		PIN	4 2 1 2 0 1
		Remarks (If Any)	
		Adjudication File No. 127/2023	
DEFACED ₹2065700.00 DEFACED			
		Amount In	Twenty Lakh Sixty Five Thousand Seven Hundred Rupe
Total	20,65,700.00	Words	es Only

Payment Details	IDBI BANK	FOR USE IN RECEIVING BANK	
Cheque-DD Details		Bank CIN Ref. No.	69103332023033003992800590002
Cheque/DD No.		Bank Date RBI Date	30/03/2023-17:04:00 Not Verified with RBI
Name of Bank		Bank-Branch	IDBI BANK
Name of Branch		Scroll No. , Date	Not Verified with Scroll

कलन - ३ दस्त क्र. ७०७० / २०२३ ३ / १७० / ७४

Department ID : Mobile No. : 8424951555

NOTE:- This challan is valid for document to be registered in Sub Registrar office only. Not valid for unregistered document.
सदर चलन केवळ दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदणी करावयाच्या दस्तांसाठी लागु आहे. नोंदणी न करावयाच्या दस्तांसाठी सदर चलन लागु नाही.

Challan Defaced Details

Sr. No.	Remarks	Defacement No.	Defacement Date	UserId	Defacement Amount
1		0008805433202223	31/03/2023-13:07:40	IGR108	2065700.00
			Total Defacement Amount		20,65,700.00

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-3 — सह. दुय्यम निबंधक कल्याण-३ — Dist Thane

Print Date 31-03-2023 01:07:43

प्रमाणपत्र

प्रमाणित करण्यात येते की, अभिनिर्णय प्र.क्र. १२७/२०२३ करिता मे. अशोकाज एम्पायर यांनी मुद्रांक शुल्क रक्कम रु. २०,६५,७००/- (अक्षरी रु. वीस लाख पासष्ट हजार सातशे मात्र) GRAS प्रणाली अंतर्गत दिनांक ३०/०३/२०२३ रोजी भरलेली असून, त्यांचा GRN NO. MH017955606202223E असा आहे. सदरचा भरणा शासन जमा झाल्याबाबतची खात्री GRAS प्रणाली द्वारे करण्यात आली असून, चलन दि.३१/०३/२०२३ रोजी विरुपीत (DEFACE) करण्यात आले आहे.

ठिकाण :- ठाणे

दिनांक :-31/03/२०२३

(नारायण राजपूत)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी
ठाणे (शहर)

The Seal of the Collector of Stamps Thane (City)
Dist. Thane

कल्याण - ३	
दस्त क्र. १०१६	२०२३
८	८४

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-3
जि.ठाणे
Dist Thane

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, ठाणे (शहर) यांचे समोर
महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमा चे अंतर्गत कलम ३१ खालील प्रकरणातील आदेश
अर्जदार :- मे. अशोकाज एम्पायर

जा.क्र.अभिनिर्णय प्र.क्र. १२७/२३/५७८४/२०२३
सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
ठाणे (शहर) यांचे कार्यालय, खोली क्र.४०६,४ था माळा,
जिल्हाधिकारी कार्यालय इमारत. आवार, ठाणे (प).
दि.२९/०३/२०२३

प्रस्तावना -

१.संलेखाचा प्रकार :- पुर्नविकास करारनामा
२.संलेख लिहुन देणार :- नव रोहिणी को.ऑप.हौ.सो. तर्फे अध्यक्ष श्री. सुरेश हरिश्चंद्र भोसले व इतर
३.संलेख लिहुन घेणार :- मे. अशोकाज एम्पायर तर्फे भागीदार श्री.आदर्श अशोक सिंग व इतर
४.मान्यता देणार :- श्री. मनिष सुभाष रायकर व इतर
५.मिळकतीचे वर्णन :- सिटी सर्व्हे नं. १००२९, क्षेत्र ६६० चौ.मी. व स.नं.४३, हि.नं.४अ(जुना ४ पैकी), क्षेत्र ६५६ चौ.मी. मौजे- गजबंधन पाथर्ली, ता- कल्याण, जि- ठाणे.

२/- प्रस्तुत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमा चे अंतर्गत कलम ३१ पोटनियम (१) मधील तरतुदीनुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी, ठाणे (शहर) यांचेकडे दिनांक २३/०३/२०२३ रोजी अभिनिर्णय अर्ज दाखल केला आहे. अर्जासोबत निष्पादन न केलेले पुर्नविकास करारनामा व प्रतिज्ञापत्रा चे प्रारुप इत्यादी कागदपत्रे सादर केली असून संलेखातील मुद्रांकाबाबत अभिनिर्णय मिळण्यासाठी विनंती केली आहे. तसेच अर्जदार यांनी अभिनिर्णय ऑनलाईन अर्ज दि.२१/०३/२०२३ रोजी केला असून, अभिनिर्णय फी रु.१००/- चलन क्र. MH०१७२७७९६१२०२२२३E दि.२३/०३/२०२३ रोजी शासनाच्या लाभात जमा केली आहे.

३/- अर्जदार यांनी प्रस्तुत पुर्नविकास करारनाम्याचे संलेखावर किती मुद्रांक शुल्क आकारता येईल.या प्रयोजनार्थ अर्जासोबत उक्त अधिनियमातील कलम ३१ (२) नुसार खालील कागदपत्रे सादर केली आहेत.
१. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमा चे अंतर्गत कलम ३१(२) नुसार प्रतिज्ञापत्र.
२. पुर्नविकास करारनामा

४/- विषयांकित दस्तातील विषय वस्तु असलेल्या मुद्रांक शुल्क निर्धारण करणेकरिता पुर्नविकास करारनाम्यामधील मिळकत सिटी सर्व्हे नं. १००२९, क्षेत्र ६६० चौ.मी. व स.नं.४३, हि.नं.४अ(जुना ४ पैकी), क्षेत्र ६५६ चौ.मी. मौजे- गजबंधन पाथर्ली, ता- कल्याण, जि- ठाणे येथील आहे.

कलन ३
दस्त क्र. ४७८६ / २०२३
५ / १३४ / ६४

५/- विषयांकित दस्त हा पुर्नविकास करारनाम्याचा असून, दस्तातील पुर्नविकास करणेकरिता असलेल्या ६६० चौ.मी. क्षेत्रावर नव रोहिणी को.ऑ.हौ.सोसा.लि. मध्ये २ विंग असून ए विंग मध्ये १५ सदनिकाधारक व बी विंगमध्ये ५ सदनिकाधारक असून एकूण २० सदनिकाधारक आहेत. सदर नमूद सभासदांचे अस्तित्यातील बांधकाम क्षेत्र ९०१४.९७ चौ.फुट कारपेट इतके आहे. सदर करारातील अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे आहेत.

१) विकासक हे सोसायटीतील सभासदांना नविन इमारतीमध्ये त्यांचे अस्तित्वातील असलेले जुन्या कारपेट बांधकाम क्षेत्रापेक्षा ४९६.९८ चौ.फुट कारपेट बांधकाम जास्तीचे देणार आहेत. त्यामुळे एकूण बांधकाम क्षेत्र ९५११.९५ चौ.मी. कारपेट इतके होत आहे. तसेच जुने बांधकाम क्षेत्र आहे त्यापेक्षा जास्तीचे बिल्टअप क्षेत्र घेतल्यास रु.८५००/- प्रति चौ.फुट दराने किमत आकारण्यात येणार असलयाचे नमूद आहे. (पान क्र. ५ परिच्छेद क्र. ४) नवीन बांधकाम क्षेत्र हे ४९६.९८ चौ.मी. कारपेट इतके देण्यात येणार असल्याचे नमूद आहे. (पान क्र. १३ वरील यादीप्रमाणे)

JOINT SUB-REGISTRAR ... कल्याण ... जि. ठाणे Dist Thane

२) विकासक हे सोसायटीतील सभासदांना भाडे देणार आहेत. ज्यांच्या १ रुम किचन सदनिका आहेत. त्यांना रु. ८,०००/- प्रति महिना भाडे व ज्यांच्या १ बेड रुम किचन सदनिका आहेत त्यांना रु.१०,०००/- प्रति महिना भाडे व ज्यांच्या २ बेड रुम किचन सदनिका त्यांना रु.१२,०००/- प्रति महिना भाडे देणार आहेत.(पान क्र. ७ परिच्छेद क्र.२५)

३) विकासक हे सोसायटीतील सभासदांना ओपन कार पार्किंग देणार आहेत.(पान क्र. ८ परि क्र. ७)

४) विकासक हे सोसायटीस कॉर्पस फंड, ब्रोकरेज देणार नाहीत. तसेच सभासदांस शिफ्टिंग चार्जेस म्हणून रु. १०,०००/- देणार आहेत. (पान क्र. ८ परिच्छेद क्र. २६)

५) सोसायटीतील सभासद हे विकासक यांना रु.१५००/ प्रति चौ.फुट अस्तित्वातील कारपेट बांधकाम क्षेत्रानुसार बांधकाम खर्च देणार आहेत. (पान क्र. ९ परिच्छेद क्र. ३५)

६) बांधकाम पूर्ण करणेचा कालावधी ३० महिने इतका नमूद आहे. (पान क्र. ५ परिच्छेद क्र. ११)

७) सदर जागेस ९.०० मी. रुंदीचा रस्ता असल्याचे दस्तातील पान क्र. १२ परिच्छेद क्र. ५२ मध्ये तसेच मिळकतीचे वर्णन यामध्ये सुध्दा नमूद आहे.

८) सहाय्यक नगररचनाकार यांच्या मुल्यांकन अहवालामध्ये पुढीलप्रमाणे नमूद करण्यात आल्या आहेत, प्रकरणासोबत सादर केलेल्या वास्तुविशारद यांचेकडील दाखल्यामध्ये सदर जागेचे क्षेत्र ६६० चौ.मी. इतके आहे. रस्त्याप्रमाणे. १.१० बेसिक एफएसआयनुसार ७२६ चौ.मी., ०.५० प्रिमियम एफएसआयनुसार ३३० चौ.मी. व ०.४० टिडीआरनुसार २६४ चौ.मी असे एकुण एफएसआय १३२० चौ.मी. इतके होत आहे. सदर एफएसआयवर ६० टक्के ॲन्सल्लरी एफएसआय ७९२ चौ.मी. इतका विचारात घेतल्यास एकूण अनुज्ञेय एफएसआय २११२ चौ.मी. इतके असल्याचे दाखल्यात नमूद आहे. तसेच सदर जागेवर इन्सेन्टीव एफएसआय ३००.०० चौ.मी. इतका होत आहे.

६/- विषयांकित दस्तातील मिळकतीचे सहायक नगररचनाकार यांनी सोसायटीस मिळणा-या मोबदल्याचे मूल्य रक्कम रु.४,१३,१३,५००/- व विकसनकर्त्याला मिळणा-या मोबदल्याचे बाजारमुल्य रक्कम रु.३,९७,६४,०००/- इतके निश्चित केले आहे. विकसनकर्त्याला मिळणा-या हिश्याचे बाजारमुल्य रकमेपेक्षा सोसायटीस मिळणा-या मोबदल्याचे मूल्य रक्कम रु.४,१३,१३,५००/- हे जास्त असल्याने, यावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनु- ५(g-a)(i) सह २५(b) अन्वये ५% प्रमाणे रक्कम रु.२०,६५,६७५/- इतके म्हणजेच रक्कम रु. २०,६५,७००/- इतके मुद्रांक शुल्क वसूल करणे आवश्यक आहे.

खालील अटी व शर्ती यांच्या अधिन राहून सदर प्रकरणांत अंतिम आदेश पारीत करण्यात येत आहेत.

कल्याण-३ | दस्त क्र. ७०४५ / २०२२ | ८ / ७४

१. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम कलम ३२ B व कलम ५३ (१A) च्या अधीन राहून सदरहू आदेश पारीत करणेत येत आहेत.

२. महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम कलम २८ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्क /मुल्यांकन आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काच्या रक्कमेवर ज्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल सर्व तथ्य व परिस्थिती याबाबी संलेखात पुर्णपणे व खरेपणाने नमुद केलेल्या आहेत असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञापत्राद्वारे खात्री करुन दिली आहे. कलम २८ चे तरतुद संबंधी अर्जदार यांनी अनुपालन न केल्यास कलम-६२अन्वये शास्तीची कार्यवाही करणे आधिन राहून आदेश देत आहे.

३. कलम २८ चे अनुपालन न केल्याचे भविष्यात निर्देशनास आल्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियम कलम ४६ व महाराष्ट्र जमिन महसुल संहिता १९६६ अन्वये शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसुल करणेचे आधीन राहून आदेश देणेत येत आहे.

४. दस्तातील नमुद लिखाणाच्या व सोबत सादर केलेल्या कागदपत्राच्या खरेखोटेपणा संदर्भात हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही. याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर राहील.

५. सदर दस्तातील नमुद मिळकतीच्या संदर्भात कोणत्याही न्यायालयात दावा अथवा वाद चालु असेल तरं त्याची संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर राहील.

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN-3 सह.दुय्यम निबंधक कल्याण-३ यांची मुद्रा जि.ठाणे Dist Thane

अंतिम आदेश

वर नमुद केलेल्या बाबीच्या पार्श्वभुमीवर मी खाली स्वाक्षरी करणार मुद्रांक जिल्हाधिकारी, ठाणे शहर प्रश्नाधिन पुर्नविकास करारनाम्याचे संलेखावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनु- ५(g-a)(i) अन्वये ५% प्रमाणे रक्कम रु. २०,६५,७००/- (अक्षरी रक्कम रु. वीस लाख पासष्ट हजार सातशे मात्र) इतके मुद्रांक आकारणेचे आदेश देण्यात येत आहेत. सदरील मुद्रांक शुल्क आपणांस मान्य असल्यास हा अंतरीम आदेश प्राप्त झाल्यापासून ६० दिवसांच्या आंत दस्तावर मुद्रांक शुल्काचा भरणा GRAS या प्रणालीव्दारे ऑन-लाईन https://gras.mahakosh.gov.in./ echallan या वेबसाईटवरुन करता येईल. उपरोक्त मुद्रांक शुल्क र. रु. २०,६५,७००/- लेखाशिर्ष (HEAD) ००३०००४५१७०१ देय आहे. सदर रक्कम ऑन-लाईन भरल्यानंतर संबंधित पक्षकाराने चलनाची प्रत या कार्यालयात सादर करावी.

ठिकाण :- ठाणे

दिनांक :- 31/03/२०२३

The Seal of the Collector of Stamps Thane (City) मुद्रांक जिल्हाधिकारी ठाणे (शहर) यांची मुद्रा जिल्हा ठाणे Dist. Thane

(नारायण राजपूत)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी,
ठाणे (शहर)

प्रत:- १. मे. अशोकाज एम्पायर
२. सह दुय्यम निबंधक कल्याण क्र. १ ते ०५.

कलन — ३	
दस्त क्र. ७८०८	२०२३
५	५४

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN-3 सह दुय्यम निबंधक कल्याण - ३ यांची मुद्रा जि. ठाणे Dist Thane

136

अभि.प्रपत्र क.३

सह जिल्हा निबंधक कार्यालयातील सहाय्यक नगर रचनाकार यांनी करावयाच्या मूल्यांकन अहवाल प्रपत्राचा नमुना

प्रकरण क. ADJ/ १२७/२०२३
दिनांक :– २३/०३/२०२३

विषय :- <u>मुल्यांकन अहवाल</u>

मौजे–गजबंधन पाथर्ली, ता. कल्याण जि. ठाणे येथील सि.स.नं. १००२९ क्षेत्र ६६० चौ.मी. व स.नं. ४३ हि. नं. ४अ (जुना ४पैकी) क्षेत्र ६५६ चौ.मी.

१)	लिहून देणार	:–	नव रोहिणी को. ऑ. हौ. सो. लि. तर्फे अध्यक्ष श्री. सुरेश हरिश्चंद्र भोसले व इतर २ (सोसायटी/प्रथम पक्षिय)
२)	लिहून घेणार	:–	मे. अशोकराज एम्पायर तर्फे भागीदार श्री. आदर्श अशोक सिंग व इतर १ (विकासक/तिसरे पक्षिय)
३)	मान्यता देणार	:–	श्री. मनिष सुभाष रायकर व इतर १९ (सभासद/तिसरे पक्षिय)
४)	दुय्यम निबंधक कार्यक्षेत्राचे नाव	:–	कल्याण–डोंबिवली मनपा क्षेत्र
५)	दस्ताचा प्रकार	:–	पुनर्विकास करारनामा
६)	दस्त निष्पादित आहे/नाही	:–	अनिष्पादित
	असल्यास निष्पादनाचा दिनांक	:–	सन २०२२–२३
७)	मिळकतीचा प्रकार	:–	जमीन + इमारत (२० सदनिका)
८)	दस्त मिळकतीचे वर्णन	:–	मौजे–गजबंधन पाथर्ली, ता. कल्याण जि. ठाणे येथील सि.स.नं. १००२९ क्षेत्र ६६० चौ.मी. व स.नं. ४३ हि. नं. ४अ (जुना ४पैकी) क्षेत्र ६५६ चौ.मी.

९) सन २०२२–२३ चे बाजारमुल्य दर – मुल्यदर विभाग ८/३३–२९क (पान क्र. २३३) खुली जमीन दर रु. २४५००/– प्रति चौ.मी., निवासी इमारत दर रु. ६४८००/– प्रति चौ. मी. व बांधकाम दर रु. २६६२०/– प्रति चौ.मी.

सदर दस्तातील पुनर्विकास करणेकरीता असलेल्या ६६० चौ.मी. क्षेत्रावर नव रोहिणी को. ऑ. हौ. सो. लि. मध्ये २ विंग असून ए–विंग मध्ये १५ सदनिका धारक व बी–विंगमध्ये ५ सदनिका धारक असून एकूण २० सदनिकाधारक आहेत. सदर नमुद सभासदांचे सध्याचे अस्तित्वातील बांधकाम क्षेत्र ९०१४.९७ चौ.फुट कारपेट आहे. सदर पुनर्विकास करारातील अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे आहेत.

१) विकासक हे सोसायटीतील सभासदांना नविन इमारतीमध्ये त्यांचे अस्तित्वातील असलेले जुन्या कारपेट बांधकाम क्षेत्रापेक्षा ४९६.९८ चौ.फुट कारपेट बांधकाम क्षेत्र जास्तीचे देणार आहेत. त्यामुळे एकूण बांधकाम क्षेत्र ९५११.९५ चौ.मी. कारपेट इतके होत आहे. तसेच जे जुने बांधकाम क्षेत्र आहे त्यापेक्षा जास्तीचे बिल्टअप क्षेत्र घेतल्यास रु. ८५००/– प्रति चौ.फुट दराने किंमत आकारण्यात येणार

असल्याचे नमुद आहे. (पान क्र. ५ परिच्छेद क्र. ४). नविन बांधकाम क्षेत्र हे ४९६.९८ चौ.मी. कारपेट इतके देण्यात येणार असल्याचे नमुद आहे. (पान क्र. १३ वरील यादीप्रमाणे)

२) विकासक हे सोसायटीतील सभासदांना भाडे देणार आहेत. ज्यांच्या १ रुम किचन सदनिका आहेत त्यांना रु. ८,०००/— प्रति महिना भाडे, ज्यांच्या १ बेड रुम किचन सदनिका आहेत त्यांना रु. १०,०००/— प्रति महिना भाडे व ज्यांच्या २ बेड रुम किचन सदनिका आहेत त्यांना रु. १२,०००/— प्रति महिना भाडे देणार आहेत. (पान क्र. ७ परिच्छेद क्र. २५)

३) विकासक हे सोसायटीतील सभासदांना ओपन कार पार्किंग देणार आहेत. (पान क्र. ८ परिच्छेद क्र. २७)

४) विकासक हे सोसायटीस कॉर्पस फंड, ब्रोकरेज देणार नाहीत. तसेच सभासदांस शिफ्टिंग चार्जेस म्हणून रु. १०,०००/— देणार आहेत. (पान क्र. ७ परिच्छेद क्र. २६)

५) सोसायटीतील सभासद हे विकासक यांना रु. १५००/—प्रती चौ.फुट अस्तित्वातील कारपेट बांधकाम क्षेत्रानुसार बांधकाम खर्च देणार आहेत. (पान क्र. ९ परिच्छेद क्र. ३५)

६) बांधकाम पूर्ण करणेचा कालावधी ३० महिने इतका नमुद आहे. (पान क्र. ६ परिच्छेद ११).

७) सदर जागेस ९.०० मी. रुंदीचा रस्ता असल्याचे दस्तातील पान क्र. १२ परिच्छेद क्र. ५२ मध्ये तसेच मिळकतीचे वर्णन यामध्ये सुध्दा नमुद आहे.

८) वास्तुविशारद श्री. जी. एन. गंधे, रजि. नं. सीए/७७/०४२३४, डोंबिवली पूर्व यांचेकडील दि. ११/०३/२०२३ रोजीच्या दाखल्यामध्ये सदर जागेचे क्षेत्र ६६० चौ.मी. इतके आहे. रस्त्यानुसार १.१० बेसिक एफएसआयनुसार ७२६.०० चौ.मी., ०.५० प्रिमियम एफएसआयनुसार ३३० चौ.मी., ०.४० टिडीआरनुसार २६४ चौ.मी. असे एकूण एफएसआय १३२० चौ.मी. इतके होत आहे. सदर एफएसआयवर ६० टक्के ॲन्सल्लरी एफएसआय ७९२ चौ.मी. इतका विचारात घेतल्यास एकूण अनुज्ञेय एफएसआय २११२ चौ.मी. इतके असल्याचे दाखल्यात नमुद आहे. तसेच सदर जागेवर इन्सेंटीव एफएसआय ३००.०० चौ.मी. इतका होत आहे.

कल्याण-३

दस्त क्र. २०९९ / ६०

सदर मुल्यांकन खालीलप्रमाणे परिगणित होत आहे.

<u>(अ) सोसायटीस मिळणा—या मोबदल्याचे मुल्य :—</u>

सभासदांना मिळणा—या बांधकामाचे मुल्य

= {([illegible] X १.१०)/१०.७६ X २६६२० X १.०५} + {(१७४ X १.१०)/१०.७६ X ६४८०० X १.०५

= ([illegible].४१ X २६६२० X १.०५) + (१७.७९ X ६४८०० X १.०५)

= २,७१,८०,००० + १२,१०,५००

= रु. २,८३,९०,५००/— ——— (१)

जास्तीच्या बांधकामाचे मुल्य

= (१०४६३.१४५ — ८२६३)/१०.७६ X २४५०० X ०.३०

= २०४.४७ X २४५०० X ०.३०

= रु. १५,०३,०००/— ——— (२)

सोसायटी ऑफिसचे मुल्य

= २० X १.१० X २६६२० X १.०५

= २२ X २६६२० X १.०५

= रु. ६,१५,०००/– ——— (३)

विकसन शुल्क :–

= (९७२.४१ + १७.७९ + २२) X २४५०० X २.५%

= रु. ६,२०,०००/– ——— (४)

पार्किंगचे मुल्य :–

= २० X १३.७५ X २४५०० X ४०%

= रु. २६,९५,०००/– ——— (५)

शिप्टींग चार्जेस

= १०००० X २०

= रु. २,००,०००/– ——— (६)

भाडयांचे मुल्य (३० महिन्यांसाठी)

= १२००० X २० X ३० = रु. ७२,००,०००/– ——— (७)

अनामत रकमेवरील व्याज :–

= ३०००० X २० X ६% X ३०/१२

= रु. ९०,०००/– ——— (८)

एकूण (१ ते ८) = २,८३,९०,५०० + १५,०३,००० + ६,१५,००० + ६,२०,००० +
२६,९५,००० + २,००,००० + ७२,००,००० + ९०,०००
= रु. ४,१३,१३,५००/–

<u>(ब) विकसनकर्त्याला मिळणा–या मोबदल्याचे मुल्य :–</u>

१) बांधकामाचे मुल्य

= (२११२ – ९७२.४१) X २४५००

= ११३९.५९ X २४५००

= रु. २,७९,२०,०००/–

२) विकासकास सभासदांकडून मिळणारा बांधकाम खर्च

= (९५११.९५ + १७४) X १.१० X १५००

= रु. १,५९,८२,०००/–

एकूण (१ + २) = २,७९,२०,००० + १,५९,८२,०००
= रु. ४,३९,०२,०००/–

कल्याण – ३
दस्त क्र
Dist Thane

वजाती :–

१) प्रिमियम एफएसआय क्षेत्र (३३० – ३००) ३० चौ.मी.

= ३० X २४५०० X ०.३५

= रु. २,५७,२५०/–

२) टिडीआर क्षेत्र २६४ चौ.मी.

= २६४ X २४५०० X ०.३०

= रु. १९,४०,५००/–

३) ॲन्सल्लरी एफएसआय क्षेत्र ७९२ चौ.मी.

= ७९२ X २४५०० X ०.१०

= रु. १९,४०,४००/–

एकूण (१ ते ३) = २,५७,२५० + १९,४०,५०० + १९,४०,४००

= रु. ४१,३८,१५०/–

सदरची वजाती ही विकासक यांना मिळणा–या हिश्यातून वजा करणे आवश्यक राहील.

= ४,३९,०२,००० – ४१,३८,१५०

= रु. ३,९७,६३,८५०/– समजा रु. ३,९७,६४,०००/–

म्हणून उपरोक्त अ व ब पैकी जास्तीचे मुल्य बाजारमुल्य = रु. ४,१३,१३,५००/– इतके विचारात घेणे आवश्यक राहील.

ठाणे

दिनांक :–२९/०३/२०२३

सहायक नगर रचनाकार/रचना सहायक

कल्यान–३
दस्त क्र.
THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN-3
जि.ठाणे
Dist Thane

प्रमाणपत्र

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम तरतुदी अन्वये निर्लिखित केलेले आहे परंतु अशा दस्त नोंदणी साठी नोंदणी अधिकाऱ्या समोर दाखल झाल्यास नोंदणी अधिनियम १९०८ च्या अधिनियमातील तरतुदी द्वारे नोंदणी अधिकारी दस्त नोंदणीची कार्यवाही करतील,

CERTIFICATE

U/s 32 (1) (b) of the Maharashtra Stamp Act
Office of the Collector of Stamps, Thane (City)

Case No. Adj. 127/2023 **Received Adj. Fee Rs.** 100/-
Vide Challan Receipt No. MH017277361202223E **Date** 28/3/2023
Received from Shri ASHOKAS EMPIRE
Residing at Kalyan
Stamp Duty of Rs. (20,65,700/-) Twenty Lakh Sixty Five Thousand seven Hundred only
Vide Challan No..................... **Dated / /20**

Certificate under section 32 (1) (b) of the Maharashtra Stamp Act that the full duty of Rs. 20,65,700/- **with which this instrument is chargable has been paid vide article No.** 5(g-a)(i) **of schedule I of Maharashtra Stamp Act 1958.**

This certificate is subject to the provision of section 53 A of Maharashtra Stamp Act.

Place : Thane
Date: / /20 31/3/23

(Narayan Rajput)
Collector of Stamps, Thane(City)

जा. क्र. ४९६९
दि. ३१/०३/२०२३

The Seal of the Collector of Stamps Thane (City) — जिल्हाधिकारी ठाणे (शहर) — Dist. Thane

पुनर्विकसन करारनामा

जमिनीची मिळकत सर्व ऋणबोझेमुक्त अशी पुनर्विकसित द्यावयाची करार आज दि. ०५ माहे एप्रिल सन २०२३ रोजी लिहून दिले असे

कलन – ३	
दस्त क्र. ११८१८	२०२३
९२	०४

नव रोहिणी को.ऑप.हौ.सोसा.लि.,
नोंदणीकृत कार्यालय – प्लॉट नं. ४३/४, टिळक विद्या मंदिर रोड, टिळक नगर, डोंबिवली (पु.), जि. ठाणे ४२१२०१
नोंदणी क्र. टि.एन.ए./के. एल.एन/एच.एस.जी./टी.सी./६३१/१९८५-१९८६
सोसायटी तर्फे

अध्यक्ष - **श्री. सुरेश हरिश्चंद्र भोसले**
सचिव – **श्री. अनिल शंकर पंडीत**
खजिनदार – **श्री.आशिष शांतीलाल देढिया**
(यापुढे असा उल्लेख आल्यास त्यामध्ये संस्थेचे वालीवारस, व्यवस्थापक नॉमिनिज असायनीज आदी सर्वांचा समावेश होईल)

प्रथम पक्षकार
सोसायटी
लिहुन देणार

The Seal of the Joint Sub Registrar Kalyan-3 — सह दुय्यम निबंधक कल्याण-३ — जि. ठाणे — Dist. Thane

Jayanti Harsgupta आणि

ADJ.NO 924 2023

मे. अशोकाज एम्पायर)
तर्फे भागीदार) द्वितीय पक्षकार
१) श्री. आदर्श अशोक सिंग, वय २५ वर्षे) विकासक
२) सौ. शिला अशोक सिंग, वय ५१ वर्षे) लिहुन घेणार
पत्ता : बी-१, ओम त्रिमुर्ती सोसायटी, महात्मा गांधी रोड,)
विष्णूनगर, डोंबिवली (प.), जि. ठाणे ४२१ २०२.)
(यापुढे असा उल्लेख आल्यास त्यामध्ये संस्थेचे वालीवारस,)
व्यवस्थापक नॉमिनिज असायनीज आदी सर्वांचा समावेश होईल))

आणि

१) श्री. मनिष सुभाष रायकर, वय ४८ वर्षे)
२) श्री. सुरेश नरहर मुळे, वय ८३ वर्षे) तृतीय पक्षकार
३) श्री. विशाल भरत शेडगे, वय ४९ वर्षे) सभासद
४) श्री. प्रसाद अरुण केळकर, वय ५३ वर्षे) मान्यता देणार
५) श्री. चंद्रकांत गोवर्धन रणधीर, वय ५४ वर्षे)
६) अ)सौ. ममता हरेश संघवी, वय ५३ वर्षे)
ब) श्री. मयंक हरेश संघवी, वय ३० वर्षे)
७) अ)सौ. रंजन शांतिलाल देढिया, वय ५९ वर्षे)
ब)श्री. आशिष शांतिलाल देढिया, वय ३४ वर्षे)
८) श्री. सतिश केशव सावंत, वय ७२ वर्षे)
९) अ) श्री. सुरेश हरिश्चंद्र भोसले, वय ७० वर्षे)
ब) सौ. सुरेखा सुरेश भोसले, वय ६५ वर्षे)
१०) श्री. अनिल शंकर पंडीत, वय ७१ वर्षे)
११) अ) श्री. धनंजय सोपान पाठक, वय ४२ वर्षे)
ब) सौ. निकिता धनंजय पाठक, वय ३८ वर्षे)
१२) अ) सौ. लेखीनी हर्षल भेदा, वय ३४ वर्षे)
ब) श्री. हर्षल भेदा, वय ३७ वर्षे,)
१३) श्रीमती. प्रधिनी श्रीकृष्ण कोचरेकर, वय ५९ वर्षे)
१४) श्री. आईलाल श्रीकांत यादव, वय ४४ वर्षे)
१५) श्रीमती वंदना यशवंत आंब्रे, वय ५६. वर्षे)
१६) श्री. यश सुनिल चव्हाण, वय २५ वर्षे)
१७) श्री. अरुण भरतराव देशपांडे, वय ७१ वर्षे)
१८) श्रीमती. जयंती पुष्कर दासगुप्ता, वय ८४ वर्षे)
१९) श्री. निशिगंध विद्याधर भडसावळे, वय ३७ वर्षे)
२०) श्री. सागर चंद्रु टेकचंदानी, वय ३७ वर्षे.)
(यापुढे असा उल्लेख आल्यास त्यामध्ये त्यांचे वालीवारस,)
व्यवस्थापक नॉमिनिज असायनीज आदी सर्वांचा समावेश होईल))

कल्याण - ३
दस्त क्र. २०८४ / २०२३
९३ / ४४

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN, Dist. Thane

The Seal of the Collector of Stamps, Dist. Thane

ADJ.NO	926	2023
Page/	2	24

१) प्रथम पक्ष नव रोहिणी सहकारी गृहनिर्माण संस्था ही डोंबिवली, ता.कल्याण, जि. ठाणे येथील पुढे वर्णन केलेल्या मालमत्ते मध्ये नोंदणीकृत सहकारी गृहरचना संस्था आहे व ती तिच्या सर्व सभासदांची प्रतिनिधी आहे. तिचा नोंदणी क्रमांक टि.एन.ए./के.एल.एन./एच.एस.जी./टि.सी./६३१/१९८५-१९८६, असा आहे. मालमत्तेचे वर्णन मौजे गजबंधन पाथर्ली, सिटी सर्व्हे नं. १००२९, सिटी सर्व्हे प्रमाणे क्षेत्रफळ ६६० चौ. मीटर, स.न. ४३, हि. ४ अ (जुना ४ पैकी), ७/१२ प्रमाणे क्षेत्रफळ ६५६ चौ.मीटर या भूखंडावरील ए विंग मधील १५ सदनिका व बी विंग मधील ५ सदनिका एकूण २० सदनिका, तळ + ४ मजले व उर्वरित मोकळ्या जागेसहीतची मिळकत (यापुढे सदर मालमत्ता असा उल्लेख आल्यास व वेगळा उल्लेख नसल्यास त्या संबोधनात वर वर्णन केलेल्या मालमत्तेचा समावेश होईल) तसेच सदर करारात सर्व सभांसदाना मान्यता देणार म्हणून संबोधण्यात आले आहे.

२) प्रथम पक्षकार नव रोहिणी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे दिनांक ३०/१२/२०२२ रोजी अभिहस्तांतरणपत्र (Conveyance Deed) झालेले असुन सदर अभिहस्तांतरणपत्र (Conveyance Deed) त्याच दिवशी दुय्यम निबंधक कल्याण-२, यांचे कार्यालयात दस्त क्र. २९६८४ अन्वये दिनांक ३०/१२/२०२२ रोजी नोंदिविलेले आहे.

३) द्वितीय पक्षकार अशोकाज एम्पायर हे व्यवसायाने बिल्डर आहेत त्याना इमारती बांधणे, दुरुस्त करणे, मिळकती विकसीत करणे, याबाबतचा दांडगा अनुभव आहे त्यांनी या प्रकाराची अनेक कामे केली आहेत त्यांचे बाजारामध्ये नावलौकिक देखील आहे.

४) प्रथम पक्षकार नव रोहिणी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला उल्लेख केलेल्या सदर मालमत्तेवरील इमारत जुनी व मोडकळीस आल्याने इमारतीची पुर्नबांधणी करावयाची आहे.

५) प्रथम पक्षकारांचे एकूण २० सभासद असून त्यांची नावे व वर्णन सोबत परिशिष्ट क्र. १ ए विंग व बी विंग मध्ये जोडले आहे.

कलन - ३	
दस्त क्र. ९०९६	२०२३
९८	४०४

६) प्रथम पक्षकारांना हे पुनर्विकासाचे काम स्वत:करणे अशक्य आहे त्यासाठी त्यांनी अनुभवी नामवंत बिल्डरची नेमणुक करायचे ठरवले आहे.

७) प्रथम पक्षकार सदर मालमत्तेच्या पुनर्विकास प्रकल्पासाठी चांगल्या बिल्डरच्या शोधात होते तेव्हां त्यांचा द्वितीय पक्षकारांशी संपर्क आला व एकमेकांशी चर्चा होऊन त्यांनी सदर मालमत्तेच्या पुनर्विकासाचे कामी द्वितीय पक्षकारांची बिल्डर म्हणुन नेमणुक केली आहे तत्पुर्वी अनेक दिवस प्रथम पक्षकार नव रोहिणी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने सदर मालमत्तेचा पुनर्विकास प्रकल्प राबविण्यासाठी अनेक बिल्डर्सबरोबर अनेक वेळा सखोल चर्चा केली परतू कोणीही बिल्डर प्रथम पक्षकारांना त्यांच्या सभासदांच्या अटी, मागण्या पूर्ण करण्यास समर्थ वाटला नाही द्वितीय पक्षकार मे. अशोकाज एम्पायर हे आपल्या सभासदाच्या मागण्या पुर्ण करण्यास योग्य आहेत याची प्रथम पक्षकारांना खात्री पटली आहे म्हणून त्यांनी त्यांचा बिल्डर म्हणुन नेमणूक करुन त्यांच्याशी ते हा करारनामा करीत आहेत.

ADJ.NO	926	2023
Page/	3	24

८) प्रथम पक्षकारांच्या बहुसंख्य सभासदांना वैयक्तीत अडचणीमुळे सदर मालमत्तेचा विकास प्रकल्पाबाबत द्वितीय पक्षकारांनी प्रत्यक्ष एकत्र बोलणी करणे अशक्य आहे म्हणून त्यांनी त्यांची एक सभा बोलवली या सभेत असे ठरवण्यात आले की प्रथम पक्षकार नव रोहिणी सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित यांचे काही सभासद सर्व सभासदांचे प्रतिनिधत्व करतील व सदर मालमत्तेच्या विकासाबाबत चर्चा करतील असे त्यांनी ठरवले.

९) दिनांक ११/०७/२०२२ रोजी झालेल्या सर्वसाधारण सभेत, प्रथम पक्षकाराच्या सर्व सभासदांनी एकमताने असे ठरविले की सदर मालमत्ता बिल्डर नेमुन विकसित करण्याचा निर्णय त्यांना मान्य आहे.

१०) द्वितीय पक्षकारांबरोबर प्रथम पक्षकारांच्या सभासदांच्या अनेक बैठकी चर्चा झाल्या व त्यात सदर मालमत्तेच्या विकासाबाबत काही गोष्टी निश्चित करण्यांत आल्या.

११) उभय पक्षकारांमध्ये असे ठरविण्यात आले की, त्यांच्यात एक विकास करारनामा बनविण्यात येईल व उभय पक्षकारांत ठरलेल्या गोष्टी लिहून काढण्यात येतील.

१२) उभय पक्षकारांमध्ये असे ठरविण्यात आले की सदर मालमत्तेच्या विकासाच्या अनुशंगाने करावयाची भविष्यातील कोणतीही कामे करण्याची या करारनाम्यावर आधारित असतील.

१३) द्वितीय पक्षकारांना सदर मालमत्तेचा विकास करतांना सदर विकास एखाद्या विशिष्ट योजनेत बसवण्यासाठी एखादा करारनामा करावा लागला तर हरकत नाही. परंतु यापुढे कोणाताही करार केला तरीसुद्धा प्रथम पक्षकारांच्या सभासदांना याच करारनाम्यात मान्य करण्यात आलेल्या सदनिका क्षेत्रफळ आणि सुविधा देण्यात येतील इतर कोणताही करार ग्राह्य धरला जाणार नाही. मात्र असा बदल प्रथम पक्षकारांच्या लेखी परवानगीने करण्यांत येईल.

कल्याण ३ |
दस्त क्र. ७०४५ | २०२३
९५ | ००६४

या करारनाम्याच्या अटी आणि शर्ती पुढीलप्रमाणे असतील.

१) प्रथम पक्षकारांनी आपली सदर मालमत्ता द्वितीय पक्षकारामार्फत विकसित करून घ्यावयाची असे ठरवले आहे व त्यास द्वितीय पक्षकारांनी मान्यता दिली आहे.

२) द्वितीय पक्षकारांनी मालमत्ता जशी आहे जेथे आहे या तत्तावर विकसित करण्यासाठी घेण्याचे मान्य केले आहे द्वितीय पक्षकारांनी प्रथम पक्षकारांच्या मालकीसंबंधीची कागदपत्रे पाहिली असुन सदर मालमत्ता निर्वेधक असल्याची त्यांची खात्री पटली आहे.

३) द्वितीय पक्षकारांनी असेही मान्य केले आहे की, सदर मालमत्तेवर सध्या अस्तित्वात असलेले बांधकाम जमीनदोस्त करण्यात येईल व तिचा विकास करण्यात येईल. तसेच सध्या अस्तित्वात असलेल्या इमारतीचे मोडमाल (भंगार) यावर द्वितीय पक्षकारांचा पुर्ण अधिकार असेल.

४) प्रथम पक्षकारांचे एकुण २० सभासद आहेत. प्रथम पक्षकारांना विकसनाचा मोबदला म्हणुन द्वितीय पक्षकार हे सदर मालमत्तेवर बांधणार असलेल्या नविन इमारतीत जुन्या कारपेट एरियाप्रमाणे नविन कारपेट एरिया विनामोबदला देतील व त्या बांधकामाव्यतिरिक्त वाढीव बिल्ट अप जागा दर चौरस फुट रूपये ८,५००/- (रुपये आठ हजार पाचशे मात्र) या दराने द्वितीय पक्ष हे प्रथम पक्षीयांस देतील असे

ADJ.NO	926	2023
Page/	8	24

द्वितीय पक्षकार मान्य व कबुल करतात (सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट प्रमाणे) याप्रमाणे सदनिका प्रथम पक्षकारांच्या सभासदांना देतील या सभासदांची नावे परिशिष्ट क्र. १ ए विंग व बी विंग मध्ये लिहिलेली आहेत. तसेच प्रथम पक्षकारांच्या सध्याच्या सदनिकांचे कारपेट क्षेत्र व नवीन इमारतीत त्यांना जुन्या सदनिकेच्या बदल्यात विनामोबदला मिळणारे कारपेट क्षेत्र देखील सदर परिशिष्टात उल्लेखित केले आहे.

५) द्वितीय पक्षकार प्रथम पक्षकारांच्या सर्व सभासदांना ज्या सुसज्ज सदनिका देणार आहेत त्यामध्ये ज्या सुविधा पुरवल्या जातील त्याची यादी सोबत परिशिष्ट २ मध्ये जोडली आहे.

६) द्वितीय पक्षकार आवश्यक तो टी डी आर आणि प्रिमियम खरेदी करतील व पुनर्विकास कामांमध्ये खरेदी केलेला टी डी आर आणि प्रिमियमच्या मिळकतीवर मिळणारा एफ.एस.आय.चा वापर त्याची विल्हेवाट लावण्याचा अधिकार हा फक्त द्वितीय पक्षकार यांचाच आहे व राहिल. सदर टी डी आर आणि प्रिमियम वर प्रथम पक्षकार कोणताही हक्क सांगणार नाहीत.

७) द्वितीय पक्षकार सदर मालमत्तेवर स्वखर्चाने गृहबांधणी प्रकल्प उभा करतील तसेच त्या अनुशंगाने करावा लागणारा इतर खर्च ही ते करतील प्रथम पक्षकारांनी या कामी द्वितीय पक्षकारांना सर्वतोपरी सहकार्य करण्याचे मान्य केले आहे.

८) द्वितीय पक्षकार सदर मालमत्ता असलेल्या ठिकाणी लिहिल्याप्रमाणे सदनिका प्रथम पक्षकारांना देतील त्या इमारतीचे बांधकाम नगर रचना कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेने मजुंर केलेल्या आराखड्याप्रमाणे असेल या करारनाम्यात कबुल केल्याप्रमाणे द्वितीय पक्षकार प्रथम पक्षकारांच्या सदस्यांना द्यावयाच्या सदनिका सोडून उर्वरित सदनिका त्यांच्या मर्जीनुसार कोणत्याही व्यक्तीला, संस्थेला विकू शकतील. मात्र संबधीत संस्था त्या जागेचा वापर फक्त [illegible] करतील व त्यांचे मोबदला घेतील त्याचा प्रथम पक्षकारांशी काहीही संबंध राहणार नाही. सदनिका धारण करणाऱ्या नविन सभासदांना सदर गृहनिर्माण संस्थेचे म्हणजेच प्रथम पक्षकारांचे सभासद केले जाईल असा सभासदांची यादी द्वितीय पक्षकार प्रथम पक्षकारांना देतील व त्याचप्रमाणे सर्व औपचारिक बाबींची पुर्तता नवीन खरेदीदारांनी केल्यावर त्यांना प्रथम पक्षकारांच्या संस्थेचे सभासदत्व देण्यात येईल. व त्यांच्या नावे शेअर सर्टीफिकेट देतील.

९) उभय पक्षकारात असे ठरविण्यात आले की, द्वितीय पक्षकार नगर रचना [illegible] आणि कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेने मंजुर केलेल्या आराखडा व नकाशा मंजूर केल्याप्रमाणे नविन इमारतीचे बांधकाम करतील व सदर नविन इमारतीतील सदनिका प्रथम पक्षकारांच्या सभासदांना देतील व त्या इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्रथम पक्षकारांच्या त्यांच्या संबधित सदनिकांचा ताबा देतेवेळी (कंप्लीशन/ऑक्युपेशन सर्टिफिकेट) सहीत दिले जातील.

१०) द्वितीय पक्षकार या ठिकाणी असे जाहीर करतात की, सदर नवीन इमारत बांधकामाची सी.सी. मिळाल्या नंतर प्रथम पक्षकारास आपली सदनिका रिकामी करण्यासाठी एक महिन्याचा कालावधी असेल.

११) द्वितीय पक्षकारांनी ठरवलेल्या कालावधीत (२४ महिने) पुनर्विकासाचे काम पुर्ण न केल्यास व त्याला काही खात्रीशीर पटण्यासारखे कारण नसल्यास (उदा.दैवी आपत्ती इ.) उभय पक्षकार एकत्र येऊन अतिरिक्त ६ महिने इतका कालावधी द्यावयाचा कि नाही या संदर्भात निर्णय घेतील, जर अतिरिक्त ६

कलन - ३		
दस्त क्र. [illegible]		२०२३
५८		८४

ADJ.NO	926	2023
Page/	4	24

महिने कालावधी देण्यावर उभय पक्षीयांची समंती नाही झाली किंवा अशा प्रकारे दिलेल्या सहा महिने कालावधीत देखील बांधकाम पुर्ण नाही झाले, तर हा करार तसेच या कराराच्या अनुषंगाने करण्यात आलेले कुलमुखत्यारपत्र रद्द करण्याचा पुर्ण अधिकार प्रथम पक्षीय सोसायटीस राहील व अशा प्रकारे करार तसेच कुलमुखत्यार पत्र रद्द झाले तरीही कोणतीही नुकसान भरपाई वा मोबदला देण्यास प्रथम पक्षीय सोसायटी बाध्य राहणार नाही आणि द्वितीय पक्षीय सोसायटी सभासदांकडून घेतलेली रक्कम व्याजासहीत परत करतील.

१२) प्रथम पक्षकारांच्या प्रत्येक सभासदाबरोबर त्यांच्या संबधित सदनिकांचा स्वतंत्र करारनामा द्वितीय पक्षकार करतील व तो नोंदवून देतील त्या अनुशगांने होणारा वाढीव जागेचा खर्च म्हणजेच मुद्रांक शुल्क, नोंदणी फी इ. सर्व खर्च प्रथम पक्षाचे सभासद स्वत:वैयक्तिकरित्या करतील.

१३) प्रथम पक्ष यांच्या नावे असलेले लाईट बिल, पाणी, एन.ए.टॅक्स, के.डी.एम.सी टॅक्स, जुन्या इमारतीतील जागेचा टॅक्स भरुन देतील व नवीन इमारतीतील सदनिकेचा सदर करारनामा संबधित दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंद करण्यात येईल व त्यावेळी उभय पक्षकार करारनामा नोंद करण्यासाठी कार्यालयात उपस्थित राहतील व एकमेकांना सर्वतोपरी सहाय्य करतील.

१४) द्वितीय पक्षकार सदर मालमत्ता विकसित करत असताना त्यांना सर्व प्रकाराचे सहकार्य करण्याचे प्रथम पक्षकार मान्य करतात तसेच कोणत्याही प्रकारे बांधकामात अडथळा आणणार नाहीत अथवा हस्तक्षेप करणार नाहीत.

१५) द्वितीय पक्षकार असे मान्य करतात की प्रथम पक्षकारांच्या सदस्यांनी सदनिकाचा मोकळा ताबा द्वितीय पक्षकारांना दिल्यानंतर सदर मालमत्तेच्या अनुशंगाने कोणतीही कायदेशीर अडचण उद्भवली (मोकळा ताबा दिल्यानंतर भविष्यातील) तर त्याचा खर्च द्वितीय पक्षकार करतील त्यांना प्रथम पक्षकार पुर्णपणे सहकार्य करतील तसेच सदर मालमत्तेच्या अनुषंगाने येणारा सर्व शासकीय व निमशासकीय करांचा भरणादेखील द्वितीय पक्षकार करतील.

१६) हा करारनामा उभय पक्षकाराचे वालीवारस, व्यवस्थापक, प्रतिनिधी उत्तराधीकारी इ. वर कायम स्वरूपी बंधनकाराक राहील.

१७) उभय पक्षकार हे मान्य करतात की या करारनाम्याच्या अंमलबजावणीसाठी ते एकमेंकाना सहकार्य करतील व जर काही वाद निर्माण झाला तर तो वाटाघाटी व चर्चेद्वारे सोडविण्यात येईल.

१८) उभय पक्षकारांमध्ये असे ठरले आहे की, संबधित अधिकाऱ्यांनी जर सदर मालमत्तेवर बांधावयाच्या नवीन इमारतीच्या आराखड्यात काही बदल वगैरे सुचवले तर त्या परिस्थितीत द्वितीय पक्षकारांना अशा बदलाविषयी माहीती देतील अशा वेळी प्रथम पक्षकारांच्या सभादांना मिळणाऱ्या कारपेट क्षेत्रफळावर परिणाम होणार नाही हे पाहुनच त्या बदलास समंती दिली जाईल. असा कोणताही बदल करताना प्रथम पक्षीय सोसायटी यांच्या सभासदांना मिळणाऱ्या सदनिकांच्या हवा, पाणी, प्रकाश, प्रवेश मार्ग इत्यादींवर त्याचा विपरीत परिणाम होणार नाही याची काळजी द्वितीय पक्षीय घेतील. तसेच असा कोणताही बदल ते पुर्णपणे कायद्याचे व तत्संबधित नियमांचे पालन करूनच करतील.

कल्याण
दस्त क्र. ९०९८/२०२३
९० / ९०४

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN
सह दुय्यम निबंधक कल्याण
जि. ठाणे
Dist Thane

The Seal of the Collector Dist. Thane

Jayanti Dasgupta

Rochrekar

	924	2023
Page	६	२४

१९) प्रथम पक्ष यांना त्यांच्या वापरात/ताब्यात असलेल्या एकूण चौरस फुट क्षेत्रापेक्षा काही वाढीव क्षेत्र सदर जमिन मिळकतीतील नियोजीत इमारतीत निवासी सदनिका स्वरूपात घ्यावयाचे असल्यास प्रथम पक्ष हे त्यांच्या वापरात/ताब्यात असलेल्या जुन्या इमारतीतील एकुण चौरस फुट कारपेट क्षेत्रापेक्षा अतिरिक्त वाढीव एरिया रूपये ८५०० प्रति चौरस फुट कारपेट दराने मोबदला देऊन विकत घेऊ शकतील.

२०) वरील जमिन मिळकतीचा बांधकाम आराखडा (प्लॅन) मंजूर झाल्यानंतर व जुनी इमारत रिकामी केल्यानंतर द्वितीय पक्षीय हे प्रथम पक्षीय संस्थेतील सभादांना नविन इमारतीतील सदनिकेचा ताबा २४ महिन्यात देतील.

२१) द्वितीय पक्षीय नविन इमारतीचा बांधकाम आराखडा (प्लॅन) कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेकडून मंजूर करून घेतील व मंजुर बांधकाम आराखडा (sanction प्लॅन) प्रमाणेच बांधकाम करतील हे द्वितीय पक्षीय यांना मान्य आहे. तसेच सदर नविन इमारत ही भुकंप विरहीत तसेच चांगल्या सोयीसुविधासहीत (ॲमिनिटीज) राहील.

२२) नविन इमारतीत द्वितीय पक्षीय कुपनलिका सोसायटी ऑफीस संरक्षक भिंत (कंपाऊंड वॉल) बांधकाम करून देतील.

२३) प्रथम पक्षीय संस्थेच्या सभासदांना लाईट मिटर, पाणी मिटर, सोसायटी रजिस्ट्रेशनचा खर्च द्वितीय पक्षीय करतील व त्यांच्याकडून वेगळा खर्च घेणार/मागणार नाहीत.

२४) प्रथम पक्षीय संस्थेच्या सभासदांना नविन इमारतीत बांधण्यात येणाऱ्या सदनिकेसाठी कर्ज घ्यावयाचे असल्यास आवश्यक ती कागदपत्रे द्वितीय पक्षीय देतील. तसेच विना मोबदला आवश्यक ते ना हरकत व सह्या देतील.

कल्यान - ३
दस्त क्र. ९९६ / २०२३
९१ / १०४

२५) सदर जमिन मिळकतीचा पुनर्विकास, नियोजीत इमारतीचे बांधकाम पुर्ण होईपर्यंत प्रथम पक्ष यांनी त्यांच्या राहण्याची इतरत्र व्यवस्था स्वत : करावयाची आहे मात्र त्यासाठी आवश्यक असलेले मासीक भाडे म्हणून १ रू किचन साठी रक्कम रु. ८,०००/-(अक्षरी रुपये आठ हजार फक्त) व १ बेड रूम किचन साठी रक्कम रु. १०,०००/- (अक्षरी रुपये दहा हजार फक्त) व २ बेड रूम किचन साठी रक्कम रु. १२,०००/- (अक्षरी रुपये बारा हजार फक्त) प्रमाणे प्रति महिना भाडे म्हणुन द्वितीय पक्ष यांनी प्रथम पक्ष सोसायटी यांच्या सदस्यांना प्रति महिना रोख/चेकने द्यावयाचे आहेत. सदरचे भाडे हे जुन्या इमारतीतील सदनिकेचा ताबा प्रथम पक्षीयांच्या सभासदांनी द्वितीय पक्षकारांना दिल्या पासुन ते नविन इमारतीतील सदनिकेचा ताबा सदर सभासदांना मिळेपर्यंत द्यावयाचे आहे. द्वितीय पक्ष यांनी प्रथम पक्ष यांस अनामत रक्कम दिलेली नाही.

२६) द्वितीय पक्षकारांनी प्रथम पक्षकारास कोणत्याही प्रकारचा कॉर्पस फंड दिलेला नाही व कोणासही कोणत्याही प्रकारची दलाल फी (Brokarage) दिलेले नाही. तसेच द्वितीय पक्षकारांनी प्रथम पक्षकाराच्या प्रत्येक सभासदास शिफ्टींग चार्जेस म्हणुन प्रत्येकी रक्कम रु. १०,०००/- (रूपये दहा हजार मात्र) देण्याचे ठरले आहे.

ADJ.NO	926	2023
Panel	6	

२७) द्वितीय पक्षकारांनी तृतीय पक्षकार यांना ओपन कार पार्किंग ही विनामूल्य उपलब्ध करून देण्याचे मान्य केले आहे व हायड्रॉलिक कार पार्कींग बाजार दरापेक्षा १० टक्के कमी दराने देण्याचे ही मान्य केले आहे.

२८) प्रथम पक्षीय संस्थेने जुना टॅक्स किंवा इतर काही बोजा असल्यास तो भरणा करूनच सदर सोसायटी पुनर्विकासाकरीता द्वितीय पक्षीयांच्या ताब्यात द्यावयाची आहे व ताब्यात दिल्या पासून व मंजूर बांधकाम आराखड्या प्रमाणे बांधकाम चालू झाल्यानंतरचा टॅक्स तसेच इतर सरकारी खर्च द्वितीय पक्षीय यांनी करावयाचा आहे.

२९) द्वितीय पक्षीय यांनी मंजूर बांधकाम आराखड्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण केल्यानंतर व भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy certificate) प्राप्त केल्यानंतर सदर सदनिकांचा ताबा प्रथम पक्षीय संस्थेच्या सभसदांना कायदेशीररीत्या देतील व त्या अनुषंगाने लागणाऱ्या सर्व कागदपत्रांची पूर्तता द्वितीय पक्षीय करतील. द्वितीय पक्षीय यांनी प्रथम पक्षीय संस्थेच्या सभासदांना नविन इमारतीचे सोसायटी रजिस्ट्रेशन, कन्वेयन्स डीड व इतर हक्क ताबा दिल्यानंतर लवकरात लवकर करून देतील व त्या अनुषंगाने लागणाऱ्या सर्व कायदेशीर बाबींची व कागदपत्रांची पूर्तता करून देतील व त्यासाठी लागणाऱ्या सर्व खर्चाची जबाबदारी द्वितीय पक्षीय यांची राहील हे द्वितीय पक्षीयांस मान्य व कबुल आहे.

३०) प्रथम पक्षीय संस्थेच्या सभासदास नविन बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीतील सदनिका बांधकाम चालू असताना विकावयाची असल्यास तो सभासद बाजार भावाने सदर सदनिका विकू शकतो त्यांस द्वितीय पक्षीय कोणतीही हरकत घेणार नाहीत. बांधकामा दरम्यान सदनिका विकताना द्वितीय पक्षीय यांची ना हरकत बंधनकारक राहील.मात्र अशी ना हरकत देताना द्वितीय पक्षीय कोणत्याही स्वरूपाचा मोबदला सदर सभासदाकडून मागणार नाहीत.

३१) द्वितीय पक्षीय नविन इमारतीचे बांधकाम मंजूर बांधकाम आराखड्या प्रमाणेच करतील. सदर बाब द्वितीय पक्षीयांवर बंधनकारक राहील. मंजूर बांधकाम आराखडा व्यतिरीक्त बांधकाम केल्यास किंवा विकल्यास होणाऱ्या कायदेशीर परिणामांसाठी संपूर्ण जबाबदारी द्वितीय पक्षीय यांची राहील, तसेच अशा प्रकारे बेकायदेशीर बांधकाम आढळून आल्यास त्या अनुषंगाने प्रथम पक्षकारांना व त्यांच्या सदस्यांना लागणाऱ्या सर्व खर्चाची, त्रासाची व नुकसानीची भरपाई करून देण्यास द्वितीय पक्षकार (विकासक) हे बाध्य राहतील. ही अट हा करारनामा रद्द झाला किंवा पुर्णत्वास गेला तरी देखील अस्तित्वात राहील, व या अटीस विकासक निरंतर बाध्य राहील.

३२) द्वितीय पक्षकार यांच्या तर्फे महानगरपालिकेने मंजूर केलेल्या नकाशाचे अथवा इतर कोणत्याही कायद्याचे वा कायदेशीर अटी शर्तींचे उल्लंघन झाले तर हा करार रद्द करण्याचा पूर्ण अधिकार प्रथम पक्षकारांना राहील, अशा प्रकारे करार रद्द करण्यापूर्वी बांधकाम नकाशाचे / अटी शर्तींचे उल्लंघन दुरुस्त करण्यासाठी यथोचित मुदतीची नोटिस प्रथम पक्षकार द्वितीय पक्षकारांना देऊ शकतात, मात्र अशी नोटिस देण्याचे वा न देण्याचे पूर्णपणे प्रथम पक्षकारांच्या मर्जीवर अवलंबून राहील, अशा कारणाने पुनर्विकास करार व कुलमुखत्यारपत्र रद्द केल्यास कोणत्याही नुकसान भरपाईची जबाबदारी प्रथम पक्षकारांची राहणार नाही.

ADJ.NO	924	2023
Page/	8	24

३३) द्वितीय पक्षीय नविन इमारतीमध्ये इंटरकॉम सुविधा, सी.सी.टी.व्ही. कॅमेरा, सोलार सिस्टीम, अग्निशामक यंत्रणा अश्या आवश्यक सोयीसुविधा स्वखर्चाने उपलब्ध करून देतील, अशा सर्व सुविधा व उपकरणे ह्या चांगल्या दर्जाच्या व लागू गुणवत्तेचाय प्रमाणपत्रांवर (ISI मार्क) उतरणाऱ्या असतील व त्यावर योग्य कालावधीची वॉरंटी इत्यादी मिळेल याची खात्री द्वितीय पक्षीय घेतील.

३४) द्वितीय पक्षीय हे प्रथम पक्षीय यांस नविन इमारतीच्या बांधकामाबाबतची सर्व माहिती वेळोवेळी देतील. तसेच सदर बांधकामा संर्दभातील माहिती विचारण्याची मुभा प्रथम पक्षीय यांस राहील त्यास द्वितीय पक्षीय हे कोणतीही हरकत घेणार नाहीत. प्रथम पक्षकार सोसायटीने नियुक्त केलेल्या वास्तुविषारद (अर्किटेक्ट), कायदेतज्ञ, आरसीसी कन्सलटचट इत्यादींशी द्वितीय पक्षकार विकासक पुर्ण सहकार्य करतील व त्यांच्या तर्फे कोणी ऑडीट किंवा पाहणी/तपासणी करण्यास आल्यास त्यानां कोणतीही आडकाठी द्वितीय पक्षकार विकासक करणार नाहीत, तसेच त्यांना जरूरी कायद्याच्या प्रती, बांधकाम नकाशे, बांधकाम साहित्याचे नमुने इत्यादी उपलब्ध करून देतील.

३५) द्वितीय पक्षकार या गोष्टीस राजी आहेत तसेच हे सदर मालमत्तेवर गृहनिर्माण प्रकल्प उभा करताना खालील तांत्रिक कायदेशीर सोपस्कार पूर्ण करतील. प्रथम पक्षीय संस्थेच्या सभासदांनी सर्वसमावेशक जुन्या सदनिकेच्या कारपेट क्षेत्रफळाएवढे कारपेट बांधकामाचे बांधकाम दर म्हणुन रू. १,५००/- प्रति.चौ.फुट प्रमाणे भाव द्वितीय पक्षाला देणे बंधनकारक आहे. सदर भावा व्यतिरीक्त अतिरीक्त जागेसाठी फक्त स्टॅम्प ड्युटी, रजिस्ट्रेशन, जी.एस.टी प्रथम पक्षीयांस भरावयाचे आहे. सदर बांधकामाची रक्कम प्रथम पक्षीय सोसायटीचे सदस्य खालील प्रमाणे द्वितीय पक्षकारांना देतील.

१. १०% रक्कम : पायाचे बांधकाम सुरू झाल्यावर

२. १०% रक्कम : पायाचे बांधकाम पुर्ण झाल्यानंतर

३. १०% रक्कम : प्रथम स्लॅबचे काम पुर्ण झाल्यावर

४. १०% रक्कम : द्वितीय स्लॅबचे काम पुर्ण झाल्यावर

५. १०% रक्कम : तृतीय स्लॅबचे काम पुर्ण झाल्यावर

६. १०% रक्कम : चतुर्थ स्लॅबचे काम पुर्ण झाल्यावर

७. १०% रक्कम : पाचव्या स्लॅबचे काम पुर्ण झाल्यावर

८. १०% रक्कम : सहाव्या स्लॅबचे काम पुर्ण झाल्यावर

९. १०% रक्कम : सातव्या स्लॅबचे काम पुर्ण झाल्यावर

१०. १०% रक्कम : बांधकाम पुर्ण होऊन भोगवटा प्रमाणपत्र हातात घेऊन नवीन इमारतीतील जागा प्रथम पक्षकारांच्या सदस्यांना ताबा देतेवेळी.

कल... - ३
दस्त क्र. ४९४९ | २०२३
२० | ५४

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN-3 Dist Thane

ADJ.NO	924	2023
Page	६	२४

द्वितीय पक्षकार याची खात्री देतात की :

(१) द्वितीय पक्षकार या ठिकाणी विविध खात्याकडून परवानग्या मिळवून मंजूर आराखड्यानुसार बांधकाम करतील.

(२) द्वितीय पक्षकार सदर मालमत्तेवर नवीन बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीमध्ये कोणतेही अनधिकृत बांधकाम करणार नाहीत.

(३) द्वितीय पक्षकार इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाल्यावर बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला तसेच भोगवाटा प्रमाणपत्र मिळवण्याचे काम करतील.

(४) बांधकाम चालू असताना त्या ठिकाणी काही अनुचित प्रकार घडला तर त्यास द्वितीय पक्षाची कायदेशीर जबाबदारी असेल.

३६) सदर मालमत्तेवर बांधकाम करत असताना उद्भवलेल्या कायदेशीर जबाबदारी द्वितीय पक्षकार पार पाडतील तसेच इमारतीचे बांधकाम चालु असताना इतर कोणावरही कोणत्याही प्रकारे परिणाम होणार नाही याची काळजी द्वितीय पक्षकार घेतील.

३७) द्वितीय पक्षकारांनी सदर मालमत्ता जशी आहे या तत्वावर तिचा पुनर्विकास प्रकल्प करण्याचे मान्य केले आहे.

कल्याण - ३
दस्त क्र. २०२३
29 / 60

३८) द्वितीय पक्षकार तसेच प्रथम पक्षकार असे घोषित करतात कि नवीन बांधकामासाठीचे बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (Commencement certificate) मिळाल्यानंतरच तसेच बांधकाम आराखडे मंजुर झाल्यानंतरच प्रथम पक्षीय सोसायटीचे सभासद त्यांच्या जुन्या इमारतीतील सदनिका द्वितीय पक्षीयांच्या ताब्यात देतील.

३९) सदर मालमत्ता विकसित झाल्यावर नवीन इमारतीत सदनिका तयार आहेत अशी सुचना द्वितीय पक्षकारांकडून मिळाल्यानंतर तीस दिवसाचे आत प्रथम पक्षकारांचे सभासद संबसधित सदनिकेचा/दुकानाचा खुला व निर्वेध ताबा घेतील. मात्र द्वितीय पक्षकारांनी ताबा देण्याची सुचना प्रथम पक्षकाराच्या सदस्यांना दिल्यानंतर ते उर्वरित सदनिकांचा/दुकानांचा ताबा त्यांच्या खरेदीदारांना देऊ शकतील त्यास प्रथम पक्षकार व त्यांचे सदस्य कोणतीही हरकत घेणार नाही.

४०) प्रथम पक्षकार या ठिकाणी जाहीर करतात की, सदर मालमत्तेच्या अनुशंगाने त्यांनी कोणाही व्यक्तीशी संस्थेशी कोणताही करारनामा केलेला नाही. प्रथम पक्षकारांनी सदर मालमत्तेवर बांधकामासाठी अन्य कोणा व्यक्तीला संस्थेला संमती दिल्याने सिध्द झाले तर द्वितीय पक्षकारांचे होणारे नुकसान प्रथम पक्षकार भरून देतील. मिळालेली रक्कम ही प्रथम पक्षकार बँक व्याजाने परत करतील.

ADJ.No	926	2023
Page/	90	24

४१) प्रथम पक्षकार या ठिकाणी जाहीर करतात की, सरकाराने अथवा कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेने त्यांना सदर मालमत्तेच्या अनुशंगाने वैयक्तिक अथवा इतर कोणतीही नोटीस (ॲक्विझिशन वा रेक्विझिशन) दिलेली नाही.

४२) सोसायटी रजिस्ट्रेशन पुर्ण होई पर्यंत प्रथम पक्षकारांच्या सभासदांनी भविष्यात त्यांना नवीन इमारतीतील सदनिकेचा ताबा मिळाल्यानंतर त्या विकायचे ठरविले तरी द्वितीय पक्षकार त्यास हरकत आडकाठी आणणार नाहीत.

४३) बांधकाम चालू होण्याअगोदरचा सेंट्रल गव्हर्नमेंट व स्टेट गव्हर्नमेंटचा टॅक्स भरावयाचा आल्यास तो प्रथम पक्षकार भरतील असे ते मान्य व कबुल करतात.

४४) स्टील्ट व टेरेस यावरचा अधिकार नवीन सोसायटी स्थापन होईपर्यंत द्वितीय पक्षकार यांचा राहील.

४५) या कराराप्रमाणे द्वितीय पक्षकार त्यांचे वालीवारस, व्यवस्थापक, इमारतीचे बांधकाम स्वखर्चाने करतील त्यामुळे प्रथम पक्षकारांच्या सभासदांना दयावयाच्या सदनिकेच्या व्यतिरिक्तच्या इतर सर्व सदनिका ही द्वितीय पक्षकारांची मालमत्ता राहील. द्वितीय पक्षकार या सदनिका त्यांच्या इच्छेनुसार कोणत्याही किंमतीला विकू शकतील त्याला प्रथम पक्षकारांची हरकत असणार नाही आणि अशा इच्छुक खरेदीदाराकडून मिळणाऱ्या मोबदल्याच्या रक्कमेवर प्रथम पक्षकार वा त्यांचे सभासद हक्क सांगणार नाहीत.

४६) कोणतीही औपचारीक कामगीरी पार पाडायची झाल्यास प्रथम पक्षकारांचे प्रतिनिधी द्वितीय पक्षकाराशी सहकार्य करतील असे प्रथम पक्षकार या ठिकाणी मान्य करतात तसेच त्या संदर्भातील अर्जावर सही करतील आणि संबधित कार्यालयात गरज पडल्यास उपस्थितही राहतील.

४७) द्वितीय पक्षकारांना सदर मालमत्ता विकसित करणे, त्यावर इमारत बांधणे, त्यातील सदनिकांची विल्हेवाट लावणे इ, कामे करणे सोयीचे व्हावे यासाठी प्रथम पक्षकारांनी रद्द न करता येण्याजोगे खास कुलमुखत्यारपत्र बनवून देण्याचे मान्य केले आहे, सदर कुलमुखत्यारपत्राची वैधता व अंमलबजावणी हि या कराराच्या वैधतेवर व अंमलबाजावणीवर अवलंबुन राहील, हा करार रद्द झाल्यास सदर कुलमुखत्यार पत्र देखील रद्दबादल होईल.

४८) हा करारनामा नोंद करणे, कुलमुखत्यारपत्र नोंद करणे, इ. त्या अनुशंगाने होणारे सर्व खर्च द्वितीय पक्षकारांनी करण्याचे मान्य केले आहे.

४९) द्वितीय पक्षकारांनी सदर मालमत्तेवर एकदा हा बांधकाम प्रकल्प पूर्ण करून सदर सदनिका असलेली इमारत प्रथम पक्षकारांच्या ताब्यात दिली की मग मात्र त्या इमारतीशी द्वितीय पक्षकारांचा संबंध राहणार नाही.

ADJ.NO 926	2023
Page/ 99	24

५०) बांधकाम पूर्ण झाल्यावर द्वितीय पक्षकाराने मिळालेल्या सर्व सरकारी दस्तऐवजांच्या मुळप्रती प्रथम पक्षियांस देणे बंधनकारक राहील.

५१) सदर रिडेव्हलपमेंट संपुर्णत : महारेरा कायद्या अंतर्गत करण्यात येईल. तसेच सदर करारास दि रिअल इस्टेट रेग्युलेशन व डेव्हलपमेंट कायदा २०१६ व नियम २०१७ तसेच इतर तत्संबंधीत कायदे व नियम बंधनकारक राहतील.

५२) द्वितिय पक्षकार विकासक याची खात्री देतात की नवीन इमारतीतील बांधकाम हे भुकंप निरोधक व चांगल्या दर्जाचे राहील, नवीन इमारतीतील सदनिकांचा ताबा प्रथम पक्षकार सोसायटीच्या सदस्यांना दिल्यानंतर पाच वर्षे नवीन इमारतीची डागडुजी व देखभाल करण्याची जबाबदारी द्वितीय पक्षकार विकासक यांची राहील व या बदल्यात कोणताही मोबदला द्वितीय पक्षकार विकासक यांना मिळणार नाही. सदरहु मिळकतीच्या बाजुने ९ मीटर चा रस्ता गेलेला आहे.

५३) पुनर्विकास झाल्यानंतर बांधलेल्या नवीन इमारतीमध्ये मोबाईल टॉवर/रीले स्टेशन इत्यादींना मंजुरी देण्याचे पुर्ण अधिकार हे प्रथम पक्षकार सोसायटिच्या सदस्यांना राहतील. व तत्तसंबधीचे कोणतेही प्रत्यक्ष वा अप्रत्यक्ष अधिकार हे द्वितीय पक्षकार विकासकांना राहणार नाहीत.

मिळकतीचे वर्णन

कल्याण
दस्त क्र. ९२४ २०२३
९३ / ९२ / ९४

नव रोहिणी सहकारी गृहनिर्माण संस्था ही डोंबिवली ता.कल्याण,जि. ठाणे येथील पुढे वर्णन केलेल्या मालमत्ते मध्ये नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्था आहे व ती तिच्या सर्व सभासदांची प्रतिनिधी आहे. तिचा नोंदणी क्रमांक टि.एन.ए./के.एल.एन. /एच.एस.जी./टि.सी/६३१/१९८५-१९८६, असा आहे. मालमत्तेचे वर्णन मौजे गजबंधन पाथर्ली, सिटी सर्व्हे नं. १००२९, सिटी सर्व्हे प्रमाणे क्षेत्रफळ ६६० चौ. मीटर, स.नं. ४३ हि. ४ अ (जुना ४ पैकी), ७/१२ प्रमाणे क्षेत्रफळ ६५६ चौ.मीटर या भुखंडावरील ए विंग मधील १५ सदनिका व बी विंग मधील ५ सदनिका एकूण २० सदनिका तळ + ४ मजले व उर्वरित मोकळ्या जागेसहितची मिळकत, भूखंडासाठी उपलब्ध रस्ता ९ चौ.मी. आहे. ज्याची चतु:सिमा खालील प्रमाणे :

पुर्वेस : [illegible]वी निवास
पश्चिमेस : त्रिमूर्ती सोसायटी
उत्तरेस : अनुबंध सोसायटी व ९ मीटर रोड
दक्षिणेस : दैवज्ञ कॉलनी

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN -3
THE SEAL OF THE COLLECTOR DIST. THANE

शीतल सिंह

Joyanti Dasgupta.

S. P. Pathak

Sachchandani

वंदना यशवंत आठले

ADJ.N	924	2023
Page/	92	24

अनुक्रमांक	सदनिका क्र. (जुना)	सभासदाचे नाव	जुने क्षेत्रफळ (सुची क्र. २ व ॲग्रिमेंट प्रमाणे)	नविन इमारतीत देण्याचे क्षेत्रफळ (चौ.मीटर कारपेट)
१.	ए/१	श्री. मनिष सुभाष रायकर	६३० चौ.फुट कारपेट	५६.२०
२.	ए/२	श्री. सुरेश नरहर मुळे	३१० चौ.फुट बिल्ट अप	२८.८६
३.	ए/३	श्री. विशाल भरत शेडगे	४६५ चौ.फुट बिल्ट अप	४७.४७
४.	ए/४	श्री. प्रसाद अरूण केळकर	४६० चौ.फुट कारपेट	४२.८६
५.	ए/५	श्री. चंद्रकांत गोवर्धन रणधीर	३६५ चौ.फुट बिल्ट अप	२९.०८
६.	ए/६	सौ. ममता हरेश संघवी व श्री. मयंक हरेश संघवी	८०० चौ.फुट बिल्ट अप	५९.६१
७.	ए/७	सौ. रंजन शांतीलाल देढीया व श्री. आशिष शांतीलाल देढीया	५४० चौ.फुट बिल्ट अप	४३.१३
८.	ए/८	श्री. सतीष केशव सावंत	४६० चौ.फुट कारपेट	४२.९७
९.	ए/९	श्री. सुरेश हरीश्चंद्र भोसले व सौ. सुरेखा सुरेश भोसले	५५८ चौ.फुट बिल्ट अप	४७.३७
१०.	ए/१०	श्री. अनिल शंकर पंडीत	४६० चौ.फुट बिल्ट अप	५६.९५
११.	ए/११	श्री. धनंजय सोपान पाठक सौ. निकीता धनंजय पाठक	३०० चौ.फुट बिल्ट अप	२९.१९
[illegible]	ए/१२	सौ. लेखीनी हर्षल भेदा व श्री. हर्षल भेदा	४६५ चौ. फुट कारपेट	४७.४७
[illegible]	ए/१३	श्रीमती. पद्मिनी श्रीकृष्ण कोचरेकर	३५० चौ. फूट + २०० चौ. फूट ओपन टेरेस बिल्ट अप	४२.[illegible]
१४.	ए/१४	श्री. भाईलाल श्रीकांत यादव	५६२ चौ.फुट बिल्ट अप	४२.६४
१५.	ए/१५	श्रीमती. वंदना यशवंत आंब्रे	५०० चौ. फूट कारपेट	[illegible]
	एकूण		४७१० चौ. फुट बिल्ट अप + २०० चौ. फुट ओपन टेरेस व २५१५ चौ. फुट कारपेट	६६३.४६

क. न. नं. - ३
दस्त क्र. ७०८६ / २०२३
२४ / ४० ७४

THE SEAL OF THE JOINT SUB REGISTRAR KALYAN-3, Dist Thane

Jayanti Dasgupta.

शीला शिंदे

Harshal

A S Pandit

Rochrekar

M. H. Sanghavi

ADJ.NO 924 2023
Page/ 93 24

अनुक्रमांक	सदनिका क्र. (जुना)	सभासदाचे नाव	जुने क्षेत्रफळ (सुची क्र. २ व ॲग्रिमेंट प्रमाणे)	नविन इमारतीत देण्याचे क्षेत्रफळ (चौ. मीटर कारपेट)
१.	बी/१	श्री. यश सुनिल चव्हाण	५७० चौ.फुट बिल्ट अप	४४.११
२.	बी/२	श्री. अरूण भरतराव देशपांडे	५७० चौ.फुट बिल्ट अप	४४.११
३.	बी/३	श्रीमती जयंती पुष्कर दासगुप्ता	५७० चौ.फुट बिल्ट अप	४४.११
४.	बी/४	श्री. निशिगंध विद्याधर भडसावळे	५७० चौ.फुट बिल्ट अप	४४.११
५.	बी/५	श्री. सागर चंद्रु टेकचंदानी	५७० चौ.फुट बिल्ट अप	४४.११
	एकूण		२८५० चौ. फुट बिल्ट अप	२२०.५५

येणेप्रमाणे या करारनाम्यावर उभयपक्षकारांनी स्वखुशीने स्वसचतोषाने कोणत्याही दडपणाला बळी न पडता साक्षीदारांसमक्ष सहया केल्या.

साक्षीदार

सहया

१) Ashok Kumar R. Singh.

नव रोहिणी को.ऑप.हो.सोसा.लि.तर्फे
१) अध्यक्ष - श्री सुरेश हरिश्चंद्र भोसले
प्रथम पक्षकार सोसायटी
लिहुन देणार

कलन - ३
दस्त क्र. ७८७८ / २०२३
२५ / ६०

THE SEAL OF THE JOINT SUB-REGISTRAR KALYAN-3
Dist Thane

ADJ.NO 924 / 2023
Page/ 98 / 24